

1er séminaire sur la PPE

vendredi 25

septembre 2015

Université de Neuchâtel



Amédéo Wermelinger

Le fonds de rénovation en PPE:

principes et pièges

Sujets

- Introduction
- La création et la suppression du fonds de rénovation
- La contribution au fonds de rénovation
- L'utilisation du fonds de rénovation
- Conclusions

Citation I

La bonne éducation consiste à cacher tout le bien que nous pensons de nous-mêmes et le peu de bien que nous pensons des autres

Mark Twain

Partie première

Introduction

Structure et patrimoine

- Chaque propriétaire d'étages est **copropriétaire du tout!**
- Bien que dépourvue de la personnalité juridique, la communauté dispose d'une **capacité patrimoniale** (art. 712I CC)
- Sur le plan matériel, le patrimoine communautaire appartient en copropriété à chaque propriétaire d'étages, sur le plan formel, la communauté peut en disposer

Patrimoine communautaire

- Contributions aux frais et charges communs
- Autres exemples: les biens d'exploitation (tondeuse à gazon, mazout, etc.)
- MAIS NON: l'immeuble de base ou le lot
- Fonds de rénovation: exemple type de patrimoine communautaire mais **affecté à un but déterminé**

Nature juridique

- **Facultatif** (étude dans la région lucernoise dit que 80% des communautés sont dotées d'un fonds de rénovation, mais avec des moyens insuffisants)
- Instrument important des **stratégies d'entretien et de rénovation**
- Évoqué aux art. 712l al. 1 et art. 712m al. 1 lit. 5 CC
- Évoqué dans le droit fiscal (impôt fédéral direct, impôts cantonaux et impôt anticipé)

2ème partie

La création et la suppression du fonds de rénovation

Citation II

Le lit est l'endroit le plus dangereux du monde :
99 % des gens y meurent.

Mark Twain

Création

- En théorie = décision de l'assemblée des propriétaires d'étages
- En pratique: **très souvent prévu dans le règlement** dès la constitution de la PPE
- Décision: majorité simple suffit, sauf si introduction dans le règlement (art. 712g al. 3 CC)
- Facultatif = donc **pas d'action en justice**, sauf si fonds de rénovation ancré dans le règlement et refusé par l'assemblée (sous réserve de modification réglementaire ...)

Suppression

- Décision de l'assemblée des propriétaires d'étages
- Parallélisme des formes:
 - Majorité simple suffit
 - Sauf si ancré au règlement (art. 712g al. 3 CC)
 - Sauf si règlement prévoit l'unanimité
- Suppression **très rare en pratique**

Contenu de la décision

- Décision de principe en soi suffisante, mais pas très utile
- Pas de contenu minimal légal
- Compte tenu de l'importance du sujet, une **réglementation précise très utile**
- Cas extrême: règlement de fonds de rénovation (thèse Bloch)!

Questions à définir

- Le débiteur
- La périodicité
- Le montant de la contribution (décision, calcul, montant maximal etc.)
- Affectation précise
- Décision pour l'utilisation
- Suppression (répartition)

Piège I: séparations!

- Séparation du fonds de rénovation **du reste du patrimoine** communautaire
- Séparation du fonds de rénovation de la PPE de fonds identiques **d'autres PPE** (administrateur)
- Séparation du fonds de rénovation **de la fortune de l'administrateur**
- Principe et motif clairs: risque de perte et de responsabilité (faillite administrateur...)
- En pratique: pas toujours respecté!

Piège II: placement

- Le patrimoine communautaire n'a pas à être «rentable»
- Priorité à un **placement sûr**
- Un placement risqué (capital risque) seulement avec **une décision unanime!**
- Responsabilité de l'administrateur

Piège III: distribution après suppression

- Si prévu, alors distribution des fonds comme prévu
- Très rare en pratique
- Doctrine: en fonction des quotes-parts
- Problèmes:
 - Quid si **contribution pas fonction** des quotes-parts
 - Quid si **utilisation très unilatérale** (PPE combinée)

3ème partie

La contribution au fonds de rénovation

Citation III

La vérité est la chose la plus précieuse que nous
ayons.

Economisons-la...

Mark Twain

Nature juridique de la contribution

- Le fonds de rénovation fait partie du patrimoine communautaire et la contribution n'est qu'une avance sur des frais futurs
- La contribution est donc une partie de la **contribution aux frais et charges communs**
- Donc obligation **propter rem**
- Renforcement par l'hypothèque légale (art. 712i CC) et le droit de rétention (art. 712k CC)

Détermination de la contribution

- Ou bien montant fixe ou bien montant à décider
- **Critères:** montant actuel du fonds de rénovation, stratégies d'entretien et de rénovation, stratégie de financement, état de l'immeuble ...
- Clé de répartition: quotes-parts ou bien... (p.ex. en cas d'affectation mixte de la PPE ou d'affectation partielle du fonds)?

Formulations possibles

- Fixation libre en fonction de la décision prise par l'assemblée des propriétaires d'étages
- Montant déjà ancré dans le règlement, fonction ou non des quotes-parts
- Contribution fixe par lot
- Contribution suspendue en cas de dépassement d'un montant déterminé

Piège I: remboursement des contributions

- Le montant versé par un propriétaire d'étage est lié de façon **inséparable au lot**
- Un remboursement individuel, sans suppression du fonds de rénovation, est **exclu**
- En cas de vente, le vendeur ne peut rien exiger de la part de la communauté
- En revanche la dotation du fonds de rénovation devrait avoir une **répercussion sur le prix de vente** du lot

Piège II: imposition

- **Impôt anticipé** pour le rendement du fonds: depuis 2001 = la communauté peut exiger le remboursement (après un nîet initial du Tribunal fédéral)
- **Impôt fédéral direct**: possibilité de faire valoir la contribution en déduction du revenu (art. 32 al. 2 LFID et art. 1 al. 1 lit. a ch. 2 ordonnance RS 642.116.2: «les versements dans le fonds de réparation ou de rénovation (art. 712/ CC) de propriétés par étages, lorsque ces affectations ne servent à couvrir que les frais d'entretien d'installations communes“)
- **Droit cantonal/impôt sur le revenu à vérifier**: canton de Lucerne analogue à la Confédération, canton de Vaud non (déduction seulement au moment de travaux)...

Piège III: contribution et aliénation

- Nature **propter rem** de la contribution = toujours due par la personne actuellement inscrite au Registre foncier, **au moment de l'échéance**
- Avis doctrinal **délicat** et différencié: la question déterminante serait l'utilisation ou non de la contribution au moment de la vente:
 - Pour des dépenses déjà effectuées, le vendeur serait débiteur
 - Pour des dépenses non effectuées, ce serait l'acquéreur

4ème partie:

L'utilisation du fonds de rénovation

Citation IV

Dieu a créé l'homme, car il était déçu du singe ...

Après avoir vu le résultat, il a renoncé à toute
nouvelle expérimentation!

Mark Twain

Principe

- Le fonds de rénovation sert à financer des travaux de construction et non à couvrir des pertes d'exploitation ou à financer une sortie du comité
- En principe seulement des travaux de construction nécessaires ou utiles, à conditions qu'ils soient utiles à tous les propriétaires

Décision

- Le financement (partiel ou intégral) de travaux à l'aide du fonds de rénovation devrait faire l'objet de la décision de l'assemblée des propriétaires d'étages
- **Majorité:** Certains avis doctrinaux disent la majorité qualifiée, en application de l'art. 647b CC
- Pas d'accord: Les travaux doivent être décidés selon les art. 647c ss CC. **Si les critères** d'utilisation du fonds de rénovation **sont réalisés**, alors la mise à contribution du fonds de rénovation peut se faire avec la **majorité simple** (à moins d'une disposition réglementaire contraire)

Piège I: autre utilisation

- Une utilisation contraire aux critères réglementaires (p. ex. travaux somptuaires) est admissible, mais doit être décidée à **l'unanimité**
- **Attention:** une utilisation contraire à l'affectation pourrait avoir des **répercussions fiscales** (voir impôt fédéral direct ...)

Piège II: désistement

- Des travaux ont été adoptés en assemblée (financement avec fonds de rénovation)
- Après une réalisation très partielle, on stoppe les travaux et l'assemblée décide de ne plus les terminer
- Quid du financement des travaux déjà exécutés?
Le désistement de l'assemblée **ne peut pas être mis à la charge des bénéficiaires** des travaux

Piège III: réalisation forcée

- TF: en cas de **faillite**, la contribution au fonds de rénovation est une **dette de la masse** (à déduire aux revenus éventuels du lot)
- Tessin: en cas de **réalisation de gage**, la contribution au fonds de rénovation n'est pas soustrait du revenu de l'immeuble qui sert en priorité à désintéresser les créanciers gagistes (art. 806 CC). Malgré l'exécution forcée, le propriétaire continue à être **débiteur personnel de la contribution**
- Différence voulue?!?!?

5ème partie:

Conclusions

Citation V:

La familiarité engendre le mépris...
et les enfants.

Mark Twain

Importance du fonds de rénovation

- Fonds de rénovation comme instrument de financement indispensable
- Permet de mettre en oeuvre les stratégies d'entretien et de rénovation
- Facilite la cohabitation et la bonne entente dans les assemblées
- Doit être réglé avec minutie

De lege ferenda...

- Rendre **partiellement obligatoire** le fonds de rénovation!
- Chaque propriétaire d'étages doit pouvoir exiger sa création (de façon analogue au mécanisme des art. 712g al. 3 ou art. 712q al. 1 CC)
- Contribution minimale à régler (ne doit pas couvrir l'entier des besoins financiers!)

Merci pour votre attention...

